

**Capitão Antônio Rosa
Investimentos SPE S.A.**

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
com Relatório dos Auditores Independentes

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações do resultado abrangente	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionistas da
Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da **Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A. (“Companhia”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, aqui apresentadas para fins comparativos, foram auditadas por outro auditor independente, que emitiu relatório datada em 20 de abril de 2023, sem ressalva.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria a fim de planejarmos os procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria.

São Paulo, 24 de abril de 2024.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Henrique Silva Premoli
Contador CRC 1SP-250.993/O-6

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Balancos patrimoniais Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	2.050	3.890
Imóveis a comercializar	4	225.113	158.105
Impostos a recuperar	-	26	1
Outros créditos	-	17	1.068
Total do ativo circulante		227.206	163.064
Total do ativo		227.206	163.064

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Balancos patrimoniais Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passivo circulante			
Fornecedores	5	1.499	98
Obrigações sociais e fiscais	-	245	88
Credores para imóveis compromissados	-	-	1.505
Financiamentos imobiliários	6	-	48.270
Total do passivo circulante		1.744	49.961
Passivo não circulante			
Obrigações com sócios	7	-	5.177
Obrigações com SCP's	8	39.145	14.335
Total do passivo não circulante		39.145	19.512
Patrimônio líquido			
Capital social	9	189.408	95.047
Prejuízos acumulados	9	(3.091)	(1.456)
Total do patrimônio líquido		186.317	93.591
Total do passivo e patrimônio líquido		227.206	163.064

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.
Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais)

	Notas	2023	2022
Receitas e (despesas) operacionais:			
Despesas gerais e administrativas	11	(1.964)	(524)
Outras receitas e despesas não operacionais		149	110
		(1.815)	(414)
Resultado antes do resultado financeiro e dos impostos sobre o lucro		(1.815)	(414)
Resultado financeiro, líquido			
Despesas financeiras	12	(5)	(4)
Receitas financeiras	12	315	359
		310	355
Resultado antes dos impostos sobre o lucro		(1.505)	(59)
Imposto de renda e contribuição social	-	(130)	(121)
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício		(1.635)	(180)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Demonstrações do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(1.635)	(180)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>(1.635)</u>	<u>(180)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>(-) Capital a integralizar</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021		158.913	(79.761)	(1.276)	77.876
Prejuízo do exercício	-	-	-	(180)	(180)
Redução de capital integralizado	-	(27.368)	14.212	-	(13.156)
Integralização de capital subscrito	-	-	29.051	-	29.051
Saldos em 31 de dezembro de 2022		131.545	(36.498)	(1.456)	93.591
Prejuízo do exercício	-	-	-	(1.635)	(1.635)
Aumento de capital social	9	177.000	(177.000)	-	-
Integralização de capital subscrito	9	-	94.361	-	94.361
Saldos em 31 de dezembro de 2023		308.545	(119.137)	(3.091)	186.317

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	(1.505)	(59)
Ajustes para reconciliar o lucro exercício do período com o caixa e equivalentes de caixas gerado pelas atividades operacionais:		
Variação no ativo e passivo		
Imóveis a comercializar	(67.008)	(19.874)
Outros créditos	1.051	51
Impostos a recuperar	(25)	2
Fornecedores	1.401	(113)
Obrigações sociais e fiscais	153	31
Credores compromissados	(1.505)	(12.596)
Caixa aplicado nas atividades operacionais	(67.438)	(32.558)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(126)	(121)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(67.564)	(32.679)
Das atividades de financiamentos		
Aportes recebidos de Sociedade em Conta de Participação (SCPs)	24.810	14.335
Retirada de ações – obrigações com sócios	(5.177)	5.177
Financiamentos imobiliários	(48.270)	140
Aumento/integralização de capital social	94.361	29.051
Redução de capital integralizado	-	(13.156)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	65.724	35.547
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(1.840)	2.868
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	3.890	1.022
No final do exercício	2.050	3.890
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(1.840)	2.868

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A **Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A. (“Companhia”)**, com sede em São Paulo – SP, foi constituída em 31 de janeiro de 2018.

A Companhia tem por único objeto a incorporação e a administração de um empreendimento imobiliário comercial, no terreno situado na Rua Capitão Antônio Rosa nº 406/416, no bairro Pinheiros, CEP 01443-10, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no cadastro da Prefeitura municipal de São Paulo sob o nº 015.040.00069-2, por conta própria ou de terceiros, nos termos da Lei nº 4.591/69 e demais normas aplicáveis.

A Companhia iniciou as vendas das unidades imobiliárias no primeiro trimestre de 2024, referidas vendas encontram-se nas condições de cláusulas suspensivas. E o início de obras ocorreu no segundo semestre de 2023.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia, arredondadas para o milhar mais próximo.

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administração em 24 de abril de 2024.

2.2. Principais políticas contábeis materiais adotadas

As principais políticas contábeis materiais que foram adotadas na elaboração das referidas demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais-- Continuação

2.2. Principais políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.2.1. Caixa e equivalentes de caixa--Continuação

Incluem saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia não possuía aplicações financeiras restritivas ou com vencimentos superiores a 90 dias.

2.2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação são: a) mensuração de instrumentos financeiros e b) análise dos riscos para determinação de provisões, inclusive para contingências. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Administração monitora e revisa periódica e tempestivamente essas estimativas e suas premissas.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais-- Continuação

2.2. Principais políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.2.3. Imóveis a comercializar

Os imóveis em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O custo de formação compreende o custo de aquisição de terrenos (que inclui operação de permuta física avaliado ao valor justo, quando aplicável), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorridos durante as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização, até a finalização da obra.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

2.2.4. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais-- Continuação

2.2. Principais políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.2.5. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido, no caso de ativo financeiro ou passivo financeiro que não seja pelo valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativo financeiro ou passivo financeiro. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias:

- (i) Custo amortizado;
- (ii) Valor justo por meio do resultado;
- (iii) Valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da Companhia ou da contraparte.

2.2.6. Redução ao valor recuperável de ativos

(a) Ativos não financeiros

Os ativos que têm uma vida útil indefinida, como o ágio, não estão sujeitos à amortização e são testados anualmente para identificar eventual necessidade de redução ao valor recuperável (*impairment*). As revisões de *impairment* do ágio são realizadas anualmente ou com maior frequência se eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem um possível *impairment*.

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de alienação e o seu valor em uso.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais-- Continuação

2.2. Principais políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.2.6. Redução ao valor recuperável de ativos--Continuação

(a) Ativos não financeiros--Continuação

Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Para fins desse teste, o ágio é alocado para as Unidades Geradoras de Caixa ou para os grupos de Unidades Geradoras de Caixa que devem se beneficiar da combinação de negócios da qual o ágio se originou, e são identificadas de acordo com o segmento operacional.

(b) Ativos financeiros

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais-- Continuação

2.2. Principais políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.2.6. Redução ao valor recuperável de ativos--Continuação

O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável. Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.2.7. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

2.2.8. Tributação

Impostos e contribuições correntes

A legislação fiscal brasileira permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

O Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social Sobre O Lucro Líquido (CSLL) são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social. O PIS e a COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas.

A Companhia se sujeitou ao regime tributário de lucro presumido, onde a base de cálculo do imposto de renda é apurada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social sobre o lucro à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais-- Continuação

2.2. Principais políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.2.8. Tributação--Continuação

A Companhia se sujeitou ao regime tributário de lucro presumido, onde a base de cálculo do imposto de renda é apurada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social sobre o lucro à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

Entretanto, a Companhia optou pela sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, a tributação é realizada em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme define a Lei nº 12.844/13. Já para as receitas financeiras e outras receitas, a tributação segue o regime de lucro presumido.

2.2.9. Provisão para contingências

A provisão para contingências relacionadas a riscos tributários, cíveis e trabalhistas é constituída com base em pareceres jurídicos e avaliação da Administração sobre os processos conhecidos na data do balanço patrimonial, para os riscos considerados prováveis de perda, sendo essa a melhor estimativa de desembolso futuro da Companhia. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos e internos.

2.2.10. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 (R2) - IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2023	2022
Caixa	9	9
Conta corrente	1.524	31
Aplicações financeiras (a)	517	3.850
Total	2.050	3.890

- (a) Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, os saldos se referem a aplicação financeira no Banco Itaú com liquidez imediata, podendo ser resgatada a qualquer tempo sem prejuízo de valor.

4. Imóveis a comercializar

Descrição	2023	2022
Custo total de obras e terrenos	203.157	138.310
Correção contratual	5.409	5.355
Encargos financeiros (a)	14.202	12.095
Comissões sobre aquisições	2.345	2.345
Total	225.113	158.105

- (a) A Companhia tomou recursos emprestados especificamente com o propósito de compra dos terrenos, e determinou o montante dos custos dos empréstimos elegíveis à capitalização como sendo aqueles efetivamente incorridos sobre tais empréstimos durante o período.

5. Fornecedores

	2023	2022
Fornecedores nacionais	1.499	98
	1.499	98

6. Financiamentos imobiliários

	2023	2022
Financiamentos a pagar	-	48.270
	-	48.270
Circulante	-	48.270
Não Circulante	-	-

Refere-se a Cédula de Crédito Bancário da Companhia Hipotecária Piratini – CHP. O contrato foi assinado em julho de 2020, tendo seu vencimento inicial em 724 dias a contar da data de emissão.

Em 2022 o vencimento foi prorrogado para julho de 2023. Sobre a operação incidem juros de 7,5% a.a. ou 5% a.a. acrescidos à variação do CDI, dos dois o maior.

Resumo de movimentação

	R\$ mil
Saldo 31 de dezembro de 2022	48.270
Liberações	1.080
Juros e correções	169
Amortizações de principal, juros e correções	(49.519)
Saldo 31 de dezembro de 2023	-

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>R\$ mil</u>
Saldo 31 de dezembro de 2021	48.130
Juros e correções	7.971
Amortizações de principal, juros e correções	(7.831)
Saldo 31 de dezembro de 2022	48.270

O empréstimo foi liquidado em sua totalidade no mês de abril de 2023, não havendo mais endividamento bancário na Companhia.

7. Obrigações com sócios

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Sócios a pagar – resgate de ações	-	5.177
	<u>-</u>	<u>5.177</u>

Refere-se à obrigação gerada a partir do resgate de 27.368 ações durante o exercício, onde parte já foi liquidada junto à sócia Super Capitão, restando o montante pago no final do exercício de 2023.

8. Obrigações com Sociedades em Contas De Participações – “SCP”

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
CM Corporate – Aporte de SCP	39.145	14.335
	<u>39.145</u>	<u>14.335</u>

As obrigações com parceiros em empreendimentos referem-se às obrigações decorrentes de acordos firmados por meio de contratos de parceria e participação em Sociedade em Conta de Participação (“SCP”).

A parceria realizada por meio de contrato de SCP, prevê que o parceiro (sócio participante) terá direito ao resultado da SPE, no percentual de 17,22% que seria de direito da Sócia Ostensiva Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A., de acordo com sua participação na SCP.

9. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social integralizado equivale ao montante de R\$ 189.408, representado por 189.408 ações (R\$ 95.047, representado por 95.047 ações em 31 de dezembro de 2022) com valor nominal R\$ 1 cada, sendo assim distribuídas:

	<u>Quantidade de quotas</u>	<u>% - Porcentagem</u>
NK 089 Empreendimentos e Participações S.A. (-) a integralizar	257.197 (99.316)	83,36%
Super Capitão Antônio Rosa Participações Ltda. (-) a integralizar	51.348 (19.821)	16,64%
	<u>189.408</u>	<u>100,00%</u>

A movimentação do capital social durante o exercício de 2023 no montante de R\$ 94.361, foi oriunda do da emissão de 177.000 ações mediante Atas de

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Assembleia Geral realizadas. O montante a integralizar deve ser subscrito em até 15 meses após a ata de aumento de capital, ocorrida em maio de 2023.

10. Provisões para contingências

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia não possuía processos ou assuntos que requerem a constituição de provisões relacionadas a riscos e processos judiciais com probabilidade de perda provável ou de probabilidade possível a ser divulgada em nota explicativa.

11. Despesas gerais e administrativas

Descrição	2023	2022
Marketing	(1.115)	(433)
Assessoria contábil	-	(36)
Assessoria jurídica	(18)	(19)
Outsourcing de gestão financeira	(47)	-
Amortização do estande de vendas	(769)	-
Outras despesas gerais	(15)	(36)
Total dos custos e despesas	(1.964)	(524)

12. Resultado financeiro, líquido

	2023	2022
Receitas financeiras		
Rendimentos com aplicações financeiras	297	312
Juros ativos	18	47
	315	359
Despesas financeiras		
IOF sobre rendimentos	-	-
Tarifas bancárias	(2)	(2)
Juros e encargos financeiros	(3)	(2)
	(5)	(4)
Resultado financeiro líquido	310	355

13. Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a administração pretende cobrir. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações financeiras foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

Riscos da taxa de juros

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Para mitigar estes riscos, a Companhia possui contratos que lastreiam os ativos e passivos financeiros, mediante a aplicação de taxas pré-fixadas.

Riscos de liquidez

É o risco de a Companhia não possuir recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de tesouraria.

Risco operacional

A Companhia tem como atividade principal a incorporação imobiliária visando à venda das unidades imobiliárias decorrentes do empreendimento imobiliário. O desempenho de suas operações está sujeito às condições do mercado, economia e indústria.

Gestão de risco de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade de suas operações, para oferecer retorno aos seus quotistas e garantia às demais partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

Operações com derivativos

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos.

14. Eventos subsequentes

A Administração fez suas avaliações e chegou à conclusão de que não ocorreram demais fatos relevantes a serem divulgados entre a data base do encerramento das demonstrações financeiras e a data da sua respectiva aprovação.